

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA  
SINCRONA MISTA**

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

**Gestore vendita telematica Edicom Finance Srl**

Il sottoscritto dott. Annibale Federico Gemma, cod. fisc. GMMNBL70E28C351A, delegato alla vendita dal Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania ex art. 591-bis c.p.c. con Ordinanza del 17/05/2023 e Ordinanza del 08/01/2025 nel procedimento esecutivo **n. 659/2020 R.G. E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **06/05/2025 alle ore 10.00**, presso il proprio studio **sito in Catania in via G.A. Costanzo n° 41**, tel. 095-446983, mail: af.gemma@tiscali.it, pec: annibale.gemma@pec.odcec.ct.it, procederà alla **vendita sincrona mista** dei sotto descritti beni immobili, meglio individuati in ogni loro 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 potrà essere presentata su supporto analogico-cartaceo ovvero con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA**

**LOTTO UNICO**

Diritto di piena proprietà sui seguenti immobili:

- Fabbricato sito in via Etnea 110, Nicolosi (CT), al NCEU, Foglio 30, part. 2216, sub. 1 D/2, p.t. e p.p.;
- Fabbricato sito in via Etnea 112, Nicolosi (CT), al NCEU, Foglio 30, part. 2216, sub. 2 D/2, p.t., p. ammezzato e p.p..

Gli immobili, al piano terra, sono internamente così composti:

- n. 4 sale ristorazione (superficie utile 79 mq);
- n. 4 vani adibiti ad office (superficie utile 38,15 mq);
- n. 1 vano adibito a quadro luci (superficie utile sottoscala 1,10 mq);
- n. 1 vano adibito a disimpegno (pozzo luce) (superficie utile 20,60 mq);
- n. 1 vano adibito a sala esposizione (superficie utile 8,10 mq);
- n. 1 bar (superficie utile 21,75 mq);
- n. 1 anti-w.c. pubblico disabili (superficie utile 6,00 mq);
- n. 2 w.c. disabili pubblico (superficie utile 9,50 mq);
- n. 1 anti-w.c. e n. 3 w.c. pubblici uomini (superficie utile 8,70 mq);
- n. 1 anti-w.c. e n. 3 w.c. pubblici donne (superficie utile 12,40 mq);
- n. 1 cucina (superficie utile 161,40 mq);

n. 1 anti-w.c. e n. 2 w.c. personale uomini (superficie utile 5,55 mq);  
n. 1 anti-w.c. e n. 2 w.c. personale donne (superficie utile 5,75 mq);  
n. 1 dispensa (superficie utile 23,95 mq);  
n. 1 atrio (superficie utile 3,35 mq);  
n. 3 disimpegni (superficie utile 89,10 mq);  
n. 1 dispensa (superficie utile 23,95 mq);  
n. 1 ripostiglio (superficie utile 5,10 mq);  
area non segnalata agibile, ma utilizzata come sala ristorazione allo stato attuale circa 30 mq;  
area non agibile danneggiata dall'incendio circa 165 mq.

La superficie utile netta del piano terra in esame risulta essere di circa 520,10 mq.

Gli immobili, al piano ammezzato, sono internamente così composti:

n. 3 sale ristorazione/esposizione (superficie utile 31,45 mq);  
n. 1 ripostiglio (superficie utile 2,80 mq);  
n. 1 disimpegno (superficie utile 2,20 mq);  
n. 2 vani privati (superficie utile 23,90 mq).

La superficie utile netta dei piani ammezzati degli immobili 1 e 2 risulta essere di circa 60,35 mq.

Gli immobili al piano primo sono incompleti e non abitabili.

Le aree esterne relativamente all'immobile 1 sono una terrazza adibita a cortile estivo prospiciente via Etnea e via Nuova (142 mq), la terrazza a servizio dell'immobile del piano primo (108 mq) e l'area esterna del retro a differenti quote (da 2,65 m a 5,50 m), accessibile da via Padovano e via Nuova (1162 mq). L'immobile 2 ha come area pertinenziale esterna una terrazza scoperta (248 mq), anche questa alla quota di 2,65 m, confinante con l'area pertinenziale esterna dell'immobile 1, a pari quota.

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel territorio di Nicolosi, in via Etnea nn. 110-112, in pieno centro storico. Le aree pertinenziali esterne sono anche accessibili da via Nuova (ingresso pedonale e carrabile secondario dal civico n. 8) e via Padovano (ingresso pedonale e carrabile secondario dal civico n. 10). Dal lato di via Nuova è possibile accedere anche ai locali tecnici esterni.

Il piano primo degli immobili non risulta completo.

Allo stato attuale gli immobili sono destinati all'attività di ristorazione (categoria catastale D/2), la quale viene effettuata esclusivamente ai piani terra e ammezzato. Una porzione al piano terra risulta segregata con strutture in legno in quanto fortemente danneggiata da un incendio. Questa porzione non rientra, infatti, tra le parti segnalate agibili nella pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) del 2020. Gli immobili, nel complesso, comprese le aree pertinenziali esterne, confinano a nord ed est con proprietà di terzi, a ovest con via Etnea e a sud con via Nuova.

In pochi minuti, dal centro storico di Nicolosi, si può giungere alle aree periferiche del comune medesimo e ai paesi limitrofi. In circa trenta minuti si possono raggiungere la città di Catania in direzione sud o il Rifugio

Sapienza – Nicolosi Nord sull'Etna, in direzione nord. Essendo ubicati al centro storico possono essere raggiunti, in pochi minuti tutti i servizi primari presenti sul territorio.

### **Situazione urbanistico-catastale**

Come si evince dalla perizia di stima alla quale si rimanda la costruzione è risalente alla prima metà del '900. La superficie attuale del terreno risulta di 2.585,96 mq. Essa, e quindi i beni pignorati edificati, ricadono nella zona del centro storico del comune di Nicolosi. L'indice di edificabilità è pari a 3,00 mc/mq. Il volume massimo edificabile risulta pertanto pari a 7.757,88 mc. Con l'ultimo progetto autorizzato, risalente al 1999, dovevano essere edificati altri 3.539,11 mc, che sommati ai volumi esistenti (pari a 3.245,18 mc), avrebbero determinato un volume totale pari a 6.784,29 mc. Da quanto sopra, anche in virtù del fatto che non tutti i volumi di progetto autorizzati sono stati effettivamente realizzati, si evince che vi è ancora volumetria disponibile per l'edificazione, previa autorizzazioni da acquisire presso gli Enti.

Il C.T.U. ha reperito inoltre i progetti approvati con Concessione Edilizia n. 12 del 14/05/1993 e con Concessione Edilizia n. 46-2 del 30/09/1999. Quest'ultima è stata prorogata con Provvedimento prot. n. 8968/03/cc del 10/11/2003 e con Provvedimento prot. n. 16454/06/cc del 24/05/2007. Il Genio Civile di Catania ha rilasciato in data 18/12/1996 il certificato di conformità statico delle strutture. In data 14/09/2020 con prot. n. 16101 è stata presentata una SCA, Segnalazione Certificata per l'Agibilità parziale, in quanto la stessa riguarda soltanto i piani terra e ammezzato (ad eccezione delle zone danneggiate da un incendio, Figura 11 e Figura 12) degli immobili. Sono chiaramente esclusi dalla SCA i piani primi degli immobili in quanto non ancora completi. Allo stato attuale una porzione del piano terra e un vano al piano ammezzato, seppur non segnalati agibili, sono stati presumibilmente ristrutturati dopo i danni dell'incendio e risultano utilizzati e destinati a sale ristorazione.

Dai confronti con i vari progetti, urbanisticamente, gli immobili risultano regolari (conformi in parte al progetto ante 1993, in parte ai nuovi progetti del 1993 e del 1999: si rimanda alla perizia per una descrizione analitica).

**Si invitano espressamente tutti i soggetti interessati a presentare offerta di acquisto a prendere visione della perizia di stima.**

**Disponibilità degli immobili:** gli immobili in parte sono inutilizzati, in quanto incompleti o danneggiati per incendio, e in parte sono adibiti ad attività di ristorazione e l'attività è esercitata da una società mediante contratto di affitto di azienda della durata di anni uno rinnovabile tacitamente di anno in anno.

**Prezzo base: euro 565.313,00 (euro cinquecentosessantacinquemilatrecentotredici/00),**

**Offerta minima: euro 423.985,00 (euro quattrocentoventitremilanovecentoottantacinque/00),** pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: euro 10.000,00**

**Cauzione: somma 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 61 E 05036 16900 CC0451303070**

**Si precisa che la presente vendita è soggetta alla disciplina prevista dal DPR 633/1972 (Decreto IVA).**

\*\*\*

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 ovvero a mezzo di Avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, C.P.C..

L'offerta di acquisto **su supporto analogico-cartaceo** deve essere depositata presso lo studio del delegato alla vendita in Catania, Via G.A. Costanzo n.41.

L'offerta di acquisto **con modalità telematiche** deve essere inviata a mezzo pec all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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](http://www.tribunalecatania.it).

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.tribunalecatania.it](http://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 professionista delegato, dott. Annibale Federico Gemma, è stato, altresì, nominato Custode Giudiziario del sopra indicato immobile 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 degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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, 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.

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; se occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili 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 degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

La proprietà dei beni 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 degli immobili 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 sugli immobili 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. 659/2020 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.

Si dà avviso ai Creditori che copia di eventuali ISTANZE DI ASSEGNAZIONE EX ART. 589 C.P.C. dovranno essere depositate nel termine di dieci giorni prima della data fissata per la vendita direttamente al delegato presso il suo studio.

#### INFORMAZIONI UTILI

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 registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- 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 prenotare il servizio, dal sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), dalla scheda del bene di proprio interesse, cliccare a destra sul pulsante **Prenota assistenza** (deposito offerta telematica, rilascio firma digitale e PEC).

#### **Assistenza Gestore Vendita Telematica**

Per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza, contattando Edicom Finance srl ai seguenti recapiti:

- telefono: 0418622235;
- email: [info@garavirtuale.it](mailto:info@garavirtuale.it) - [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it)

I recapiti telefonici sopra indicati sono attivi dal lunedì al giovedì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 18:00 ed il venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:30 alle ore 17.30.

Catania, 11/02/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Annibale Federico Gemma

## 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 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 “Dott. Annibale Federico Gemma proc. Esec. 659/2020” 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 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 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 - o, in alternativa, 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. 659/2020 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, 11/02/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Annibale Federico Gemma