



AVVOCATI ASSOCIATI VENDITE GIUDIZIARIE

Piazza Ariosto n. 13 | 95127 Catania

Tel. 095 2163386 - info@aavg.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZ. ESECUZ. IMMOBILIARI
Procedura Esecutiva n. 321/2020 R.G.
G.E. dott.ssa Venera Fazio

SEZIONE FALLIMENTARE
Fallimento n. 45/2012 R.G.
G.D. dott.ssa Alessandra Bellia

----- O -----

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

(artt. 490, 570 e 591bis c.p.c.)

Il sottoscritto **Avv. Riccardo Todaro**, del Foro di Catania, C.F.TDRRCR78E15G273H, PEC riccardo.todaro@pec.ordineavvocaticatania.it, con studio in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 13, il quale assume il ruolo di referente della procedura di vendita telematica,

PREMESSO

- che il sottoscritto è stato nominato professionista delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. in virtù di separate ordinanze emesse nell'ambito dei distinti ed autonomi procedimenti giudiziari indicati in epigrafe, ed in particolare:

a) **Ordinanza del 25.11.2024 emessa dal Giudice delle Esecuzioni** del Tribunale di Catania, dott.ssa Venera Fazio, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare rgn. 321/2020, ove risulta pignorata la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso del diritto di proprietà, appartenente al debitore esecutato Tizio;

b) **Ordinanza del 30.12.2024 emessa dal Giudice Delegato** del Tribunale di Catania – Sez. Fallimentare – Dott.ssa Alessandra Bellia, nell'ambito del Fallimento iscritto al n. 45/2012 r.g., ove risulta appresa alla massa fallimentare la residua quota di $\frac{1}{2}$ indiviso del diritto di proprietà, appartenente al fallito Caio (soggetto diverso rispetto al debitore esecutato);

- che sulla scorta delle sopra indicate ordinanze di vendita con delega, il sottoscritto professionista delegato è dunque autorizzato alla vendita contestuale, seppur nell'ambito di distinti e autonomi procedimenti giudiziari, della quota di $\frac{1}{2}$ indiviso di proprietà del debitore esecutato e della quota di $\frac{1}{2}$ indiviso di diritto del fallito, **e dunque, complessivamente, per l'intero (1/1) del diritto di piena proprietà degli immobili sotto descritti;**

- che gli interessati potranno partecipare alla vendita, secondo le disposizioni *infra* specificate, presentando un'unica offerta irrevocabile d'acquisto recante l'indicazione di un unico prezzo offerto ed allegando un unico assegno a cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- che, in caso di aggiudicazione, il trasferimento della proprietà avverrà con due **separati decreti emessi, ciascuno, dal Giudice competente nell'ambito della rispettiva procedura;**
- che quanto ai compensi e alle spese di trasferimento da porsi a carico dell'aggiudicatario ex art. 179 bis dip. att. c.p.c., con le precisazioni meglio riportate a pagina 6 del presente avviso, le stesse saranno dovute per ciascuno dei decreti di trasferimento predisposti dal delegato.

Tutto quanto sopra premesso, il sottoscritto professionista delegato

AVVISA

che il **GIORNO 8 MAGGIO 2025 ore 16:00** presso la sede Avvocati Associati Vendite Giudiziarie sita in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 13, piano primo, procederà alla **vendita senza incanto, con modalità "sincrona mista"**, degli *infra* descritti beni immobili, meglio individuati in ogni loro parte nelle consulenze estimative in atti (vengono pubblicate unitamente al presente avviso n. 2 perizie rese dal medesimo tecnico, ognuna di esse predisposta in ciascun procedimento giudiziario), 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 può essere presentata sia su supporto analogico-cartaceo, sia con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.gobidreal.it.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

LOTTO N. 1 (*identificato anche come "Lotto Unico" nella relazione di consulenza tecnica resa dall'esperto, Ing. Giuseppe Guglielmino, in data 04.05.2024 nell'ambito della procedura fallimentare iscritta al n. 45/2012*)

Prezzo Base Asta € 156.000,00 (offerta minima ammissibile € 117.000,00)

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella sotto riportata

Appartamento per civile abitazione, di due piani fuori terra ed un sottotetto siti nella frazione di Macchia del Comune di Giarre, Via San Matteo n° 110, oltre ad un garage posto al piano sottostrada dello stesso edificio, un secondo garage adiacente al primo (ritenuto abusivo e non sanabile), ed ampia area a cielo aperto sulla quale ricade l'intero fabbricato; il tutto per una superficie commerciale di mq. 598,25.

*Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Giarre al **Foglio 58**, Particelle:*

- **1106**, subalterno **1**, categoria catastale A/2, classe 8, di vani 7,5, avente una superficie catastale di mq. 169, rendita catastale € 871,52 (appartamento);

- **1106**, subalterno **2**, categoria catastale C/6, classe 3, avente una superficie catastale di mq. 76, rendita catastale € 208,13 (garage);

- **1204**, subalterno **1**, categoria catastale C/6, classe 4, avente una consistenza catastale di mq. 20 (in realtà inferiore rispetto a quella reale), rendita catastale € 75,40 (garage abusivo);

e al Catasto Terreni al Foglio **58**, Particella **1105**, qualità agrumeto, classe 2, superficie ha 00 are 39 ca 21, reddito dominicale € 125,15, reddito agrario 64,80.

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**. Qualunque offerta o rilancio che contenesse decimali verrà dal delegato arrotondata per eccesso all'euro superiore.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE:

La situazione urbanistico-catastale dei beni oggetto di vendita è descritta dall'Esperto Ing. Giuseppe Guglielmino, sia nella perizia resa nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare r.g.n. 321/2020 in data 30.08.2023 (risulta integrazione di perizia del 20.11.2024), sia nella perizia resa nell'ambito della procedura fallimentare iscritta al n. 45/2012 in data 04.05.2024.

Con riferimento al terreno, catastalmente identificato nel N.C.T. al Foglio 58, particella 1105, l'Esperto, sulla scorta del Certificato di destinazione urbanistica acquisito nell'ambito della procedura fallimentare n. 45/2012, rilasciato dal Comune di Giarre in data 26.03.2024, riferisce che lo stesso ricade in zona territoriale omogenea "E", normata dall'art. 22 delle Norme di Attuazione e in parte in zona territoriale omogenea "VPR1" – Verde di salvaguardia ambientale normata dall'art. 32 delle Norme di Attuazione. Dal certificato si evince, inoltre, che la densità edilizia per gli immobili costruiti in detta zona non può essere maggiore a 0,03 mc/mq. Inoltre, dal certificato si evince, altresì, che qualora la zona risulti contigua alle ZTO-"VPR", di cui all'art. 31 delle N.A., potranno essere consentiti solo interventi edilizi compatibili per tipologia e caratteristiche con gli immobili da salvaguardare. Il certificato riporta, infine, che anche la particella 1106 del Foglio 58 ricade in zona territoriale omogenea "E" normata dall'art. 22 delle Norme di Attuazione.

Quanto all'appartamento (A/2), censito nel N.C.E.U. al Foglio 58, particella 1106, subalterno 1 e al garage (C/6), censito nel N.C.E.U. al foglio 58, particella 1106, subalterno 2, riferisce che gli stessi sono stati realizzati giusta Concessione edilizia n° 1704 del 5 luglio 1996 a firma del Sindaco del Comune di Giarre.

Con riferimento, infine, al deposito/garage censito al Foglio 58, particella 1204, subalterno 1, l'Esperto attesta che l'immobile è stato costruito in **assenza di titolo autorizzativo ed è configurabile quale opera abusiva non sanabile** dall'aggiudicatario, in quanto non è verificata una delle due condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge 47/1985. L'onere economico per la demolizione dell'immobile abusivo è già stato calcolato in entrambe le relazioni di consulenza tecnica fornite dall'Esperto e detratto dal valore di stima finale.

Allo stesso modo sono stati calcolati e detratti dal valore di stima finale i costi necessari per la

regolarizzazione delle opere difformi, sanabili, rilevate nell'appartamento (A/2, foglio 58, particella 1106, sub. 1) e nel garage C/6, foglio 58, particella 1106, sub. 2).

Per quanto non descritto nelle relazioni di consulenza, l'aggiudicatario potrà valersi, in caso di necessità e **qualora ne ricorrano i presupposti (la cui sussistenza l'aggiudicatario avrà l'onere di verificare personalmente)**, delle disposizioni di legge in materia di sanatoria previste dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 40, 6 comma Legge 47/85, relative ai trasferimenti di proprietà di immobili in esito a procedure esecutive immobiliari.

DISPONIBILITÀ DEI BENI:

Quanto posto in vendita risulta, allo stato, **OCCUPATO** da terzi in forza di contratto di precario immobiliare oneroso autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione, sottoscritto il 18.07.2024, registrato il 24.07.2024, avente durata massima di un anno e comunque soggetto a risoluzione al momento dell'aggiudicazione.

CONTO CORRENTE INTESATATO A "Proc. Esec. N. 321/2020 Trib. Catania"

IBAN IT28Z0503616900CC0451304223

CAUSALE BONIFICO CAUZIONE:

(solo in caso di presentazione telematica dell'offerta)

" Proc. Esecutiva n. 321/2020 R.G., cauzione ed acconto spese "

RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:

Non inferiore a:

- € 250 per immobili con prezzo di base d'asta fino ad € 15.000;
- € 500 per immobili con prezzo di base d'asta da € 15.000,01 ad € 30.000,00;
- € 1.000 per immobili con prezzo di base d'asta da € 30.000,01 ad € 60.000,00;
- € 1.800,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 60.000,01 ad € 120.000,00;
- € 3.500,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 120.000,01 ad euro 240.000,00;
- € 5.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta da € 240.000,01 ad € 500.000,00;
- € 10.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 500.000,01 ad € 1.000.000,00;
- € 15.000,00 per immobili con prezzo di base d'asta superiore ad € 1.000.000,00.

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 la sede Avvocati Associati Vendite Giudiziarie sita in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 13, piano primo.

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 E NON OLTRE 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**” in calce al presente avviso di cui fanno parte integrante e pubblicate sul sito del Tribunale di Catania www.tribunalecatania.it

I beni sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, reperibile sui siti internet www.gobid.it, www.gorealbid.it (oggi www.gobidreal.it) e www.astegiudiziarie.it (con contemporanea visualizzazione su 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 per come sopra indicato 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 D.P.R.n. 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.

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 saranno cancellate né dal giudice dell'esecuzione né dal Giudice Delegato 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 di ciascuna procedura (esecuzione e fallimento) 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.

In caso di aggiudicazione, saranno A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:

- relativamente alla quota di ½ trasferita con decreto a firma del Giudice dell'Esecuzione nell'ambito della **procedura esecutiva immobiliare R.G.n. 321/2020**:

a) la metà del **compenso** spettante al delegato per l'attività di trasferimento dell'immobile, oltre le spese generali in misura del 10% ed accessori, così come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015;

b) le **spese** effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento;

- relativamente alla quota di ½ trasferita con decreto a firma del Giudice Delegato nell'ambito della **procedura fallimentare R.G.n. 45/2012**:

a) la metà del **compenso** spettante al delegato per l'attività di trasferimento dell'immobile, oltre le spese generali in misura del 10% ed accessori, così come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015;

b) le **spese** effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento;

c) la quota parte delle **spese di pubblicità** relative alla vendita (solo quelle della vendita alla quale faccia seguito l'aggiudicazione ed il successivo trasferimento) della quota del bene del fallito, incluso il corrispettivo dovuto al gestore della vendita telematica (**il cui importo potrà essere richiesto al delegato**)

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare il cui numero di ruolo generale (r.g.) è indicato in epigrafe; 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., per la sola quota venduta in sede esecutiva, 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 **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando i seguenti recapiti:

- telefono: +39 0737 78 20 80;
- email: info@gobid.it

I recapiti telefonici sono attivi dal lunedì al venerdì dalle 8:30 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00.

Catania, 17.02.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Riccardo Todaro

TRIBUNALE DI CATANIA

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

MODALITÀ 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 delle procedure 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 esecutiva (ed in aggiunta della procedura fallimentare) 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 nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato "Avv. Riccardo Todaro" con, in aggiunta, l'indicazione del numero della procedura esecutiva "n. 321/2020", 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 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 - ovvero 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 decrittata 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 a "Proc. Esec. N. 321/2020 C/Cuzzubbo S. Trib. Di Ct", all'IBAN indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con **causale** "*Proc. Esecutiva n. _____/ anno _____ R.G.E., cauzione*" (N.B.inserire il numero e l'anno della procedura esecutiva che sono indicati in intestazione dell'avviso di vendita. In caso di dubbi è possibile richiedere maggiori chiarimenti al delegato alla vendita), 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 esecutiva (e ove possibile quello del fallimento);
- 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 (ma non oltre);
- 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 recante sottoscrizione autenticata (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 **2 (due) minuti/centoventi secondi** 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 dei compensi spettanti al delegato per la predisposizione dei decreti di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese (**il tutto come già meglio precisato a pag. 6 del presente avviso**), 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 c.p.c.

PAGAMENTO DEL BOLLO

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del D.P.R. 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 c.d. "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, 17.02.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Riccardo Todaro