

## TRIBUNALE DI CATANIA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA  
SINCRONA MISTA

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

Il sottoscritto **Avv. Salvatore Palazzo**, C.F. PLZ SVT 60R12 C351X, delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania, Dott.ssa Maria Angela Chisari, ex art. 591-bis c.p.c. in data 25/11/2024 nel procedimento esecutivo n. **499/2022 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

## AVVISA

che il giorno **14 maggio 2025 alle ore 12.00**, presso la sede della P.A.V.I.D. (Professionisti Associati Vendite Immobiliari Delegate), in Catania Via Alberto Mario n. 56, 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 può 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.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) (oggi [www.gobidreal](http://www.gobidreal))

Si specifica che il gestore della vendita telematica è la società Gobid International Auction Group s.r.l.

## INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA ED OFFERTA MINIMA

**LOTTO UNO**

Piena Proprietà dell'unità immobiliare sita in Catania, Via Enrico Fermi n. 5, Piano Quarto, composta di quattro vani, di cui uno molto piccolo, una Cucina, un Servizio Igienico, dotato di un antibagno ad uso Lavanderia, un Ripostiglio, un Corridoio ed un Ingresso in diretta comunicazione con uno dei tre vani più grandi, per una Superficie Commerciale pari a mq. 103,41. In Catasto Fabbricati al Foglio 20, Particella 691 (ex 650), Sub 14, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita €. 464,81. Confinante a Nord con Via Evangelista Torricelli, a Est con Via Enrico Fermi, a Sud con immobile altra ditta e Vano Scala e ad Ovest con Immobile altra ditta.

**Situazione urbanistica e catastale:**

Si riporta quanto risultante dalla CTU: *"la presentazione della Planimetria Catastale dell'immobile (Allegato 15) risale al 03/01/1969. La suddetta Planimetria Catastale, non risulta del tutto conforme allo stato di fatto dei luoghi per alcune modifiche nella definizione degli spazi interni, derivate dallo spostamento e dalla eliminazione di alcuni tramezzi. Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di procedura, è stato edificato presumibilmente alla fine degli anni '60, stante il fatto che la Planimetria Catastale dell'unità abitativa in procedura è stata presentata nel 1969. Da ricerche condotte presso l'Archivio Storico del Comune di Catania, però, non è emersa alcuna*

documentazione relativa al suddetto fabbricato. Come detto in precedenza, si evidenzia che in sede di Operazioni Peritali sui luoghi, è emerso che lo stato di fatto dell'unità abitativa in procedura, non risulta del tutto conforme alla Planimetria Catastale in atti per alcune modifiche intervenute in epoca non definita. In particolare, è stata modificata la distribuzione di alcuni ambienti interni mediante la demolizione e la realizzazione di tramezzature, inoltre è stata operata l'apertura, la chiusura e lo spostamento di alcune porte. Da indagini svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, è stato possibile accertare che non risultano presenti in Archivio eventuali Titoli Edilizi relativi alle suddette modifiche. Allo stato attuale della normativa, le modifiche riscontrate in sede di sopralluogo e realizzate in epoca non definita, rientrano tra le opere previste dall'art. 3, comma 2, lett. a) della L.R. n° 16 del 10/08/2016 (Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), aggiornata con la L. R. n. 23 del 06/08/2021, s.m.i., per le quali, ai sensi del comma 4 dello stesso Articolo, è prevista la "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" (C.I.L.A.). L'inosservanza a tale disposizione non rientra tra le condizioni previste ai fini della presentazione della domanda di sanatoria, ma è solo soggetta a sanzione. Infatti, ai sensi dell'art. 3, comma 6 della medesima L. R. n° 16 del 10/08/2016 e s.m.i., la mancata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) di cui al comma 2, comporta la sanzione pecuniaria pari a Euro 1.000,00. \* E' opportuno evidenziare, altresì, il necessario conseguente riallineamento catastale dell'immobile tramite procedura DOCFA, che comporta spese tecniche pari a Euro 500,00. Pertanto, con i dati disponibili, l'importo totale da pagare per la regolarizzazione dell'unità abitativa risulta pari a € 1.500,00"

**Disponibilità del bene:**

L'immobile è nel possesso di terzi giusta contratto di precario immobiliare oneroso la cui stipula è stata autorizzata dal G.E.. Il contratto ha efficacia meramente endoprocessuale e, pertanto, si risolverà al momento della vendita.

**Prezzo base: € 60.537,00 (Euro sessantamila cinquecentotrentasette/00),**

**Offerta minima: € 45.402,75 (Euro quarantacinquemilaquattrocentodue/75),** pari al 75% del prezzo base.

**Rilancio minimo di gara: € 1.800,00 (Euro milleottocento/00).**

**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 IT48H0503616900CC0451304437.**

\*\*\*

**LOTTO DUE**

Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Catania, Via Enrico Fermi n. 5, Piano Quinto, composto di tre Vani, di cui uno dotato di Cucina, ed un Servizio Igienico e si completa con una Terrazza prospiciente sia la

Via E. Fermi, che la Via E. Torricelli. La Superficie Commerciale è pari a mq. 66,68. Censita in Catasto Fabbricati al Foglio 20, Particella 691 (ex 650), Sub 27, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 24 mq., Rendita €. 39,66. Confinante a Nord con Via Evangelista Torricelli, a Est con Via Enrico Fermi, a Sud con Immobile altra Ditta e Vano Scala, e ad Ovest con Immobile altra Ditta.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Si riporta quanto risultante dalla CTU: *“dall’Atto di Compravendita, per dichiarazione della parte venditrice, si evince che “l’immobile è stato edificato in sopraelevazione ad un edificio costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967 ed in conformità a Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22/879 rilasciata dal Comune di Catania in data 24 Ottobre 2001 e di non aver apportato modifiche per le quali sarebbe stato necessario richiedere Licenza o Concessione Edilizia”. Da indagini svolte presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Catania, però, è stato possibile accertare che in Archivio non risultano presenti pratiche edilizie relative alla suddetta Concessione, ma dalle Visure Ipotecarie (Allegato 20) risulta la seguente Nota di Trascrizione: ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA, Trascrizione del 21/11/2001 ai nn. 42532/32191, nascente da Atto Amministrativo del Comune di Catania, Repertorio n. 22/879 del 24/10/2001 a favore di F.S. e G.A. per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di Proprietà, in regime di comunione legale, contro Comune di Catania per la quota di 1/1 del diritto di Proprietà, relativamente a: - Immobile (C/2 – Magazzini e Locali di Deposito) in Catania, Via Enrico Fermi n. 5, in Catasto Fabbricati al Fg. 20, Particella 650, Sub 27. La parte venditrice, inoltre, fa espresso riferimento alla Planimetria che raffigura l’immobile depositata in Catasto e ne dichiara la conformità allo stato di fatto. Ne consegue, quindi, che, in assenza di documentazione ufficiale di riscontro, l’unico riferimento disponibile, quale testimonianza dello stato originario dell’unità immobiliare, risulta essere proprio la Planimetria Catastale presentata, come detto, nel 1988. Come esposto in precedenza, durante le Operazioni Peritali sui luoghi è emerso che lo stato di fatto della suddetta unità immobiliare, non risulta conforme alla Planimetria Catastale in atti per talune modifiche intervenute in epoca non definita, ma successiva al Rogito Notarile. In particolare, è stata aumentata la superficie del costruito, nonché l’altezza, con relativa modifica del numero degli ambienti interni, ed è stato realizzato un servizio igienico. Per quanto sin qui esposto, dunque, e con la documentazione disponibile, si può concludere che l’unità immobiliare in procedura non risulta conforme, in materia urbanistico edilizia, per l’assenza dei titoli abilitativi relativi agli interventi edilizi eseguiti. La realizzazione dell’ampliamento del Locale Deposito, sito sulla terrazza dell’immobile principale, rientra tra gli interventi subordinati al Permesso di Costruire ai sensi dell’art. 5, comma 1, lettera c), della L.R. n° 16 del 10/08/2016 (Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), aggiornata con la L. R. n. 23 del 06/08/2021, s.m.i., pertanto le difformità riscontrate costituiscono abuso edilizio. Ai fini della domanda di sanatoria, (che l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare, trovandosi l’immobile nelle condizioni previste dall’art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01, e pertanto sanabile, o condonabile ai sensi del D.L. 269/2003), tenuto comunque conto che per l’immobile era stata già rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria, è da ritenersi che l’aumento delle dimensioni della superficie possa inquadarsi, ai sensi della L. 326 del 24/11/2003, come Tipologia di Abuso 3 (Opere di ristrutturazione edilizia*

come definite dall'art. 3, comma 1, lettera d), D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio. Le somme da pagare a titolo di Oblazione nonché a titolo di Oneri Concessori, previste dalla richiamata Normativa, salvo congruagli o diversa determina di calcolo da parte del Comune, risultano le seguenti: Tipologia di Abuso 3: OBLAZIONE: Superficie da sanare = mq. 27,52 mq. 27,52 x €/mq. 80,00 = €. 2.201,60 ONERI DI CONCESSIONE (Comuni con numero di abitanti oltre 300.001: Nuove costruzioni e ampliamenti mq. 27,52 x €/mq. 89,00 = €. 2.449,28. Pertanto, con i dati disponibili, l'importo totale da pagare per la regolarizzazione dell'unità abitativa risulta pari a: €. 4.650,88".

**Disponibilità del bene:**

L'immobile è nel possesso di terzi giusta contratto di precario immobiliare oneroso la cui stipula è stata autorizzata dal G.E.. Il contratto ha efficacia meramente endoprocessuale e, pertanto, si risolverà al momento della vendita.

**Prezzo base: € 28.827,00 (Euro ventottomilaottocentoventisette/00).**

**Offerta minima: € 21.620,25 (Euro ventunomilaseicentoventi/25), pari al 75% del prezzo base.**

**Rilancio minimo di gara: € 500,00 (Euro cinquecento/00).**

**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 IT48H0503616900CC0451304437**

\*\*\*

\*\*\*

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 in Catania Via Alberto Mario n. 56, presso la sede della P.A.V.I.D. (Professionisti Associati Vendite Immobiliari Delegate).

L'offerta di acquisto con modalità telematiche deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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.gobid.it](http://www.gobid.it), [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) (con contemporanea visualizzazione su [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 delegato/professionista Avv. Salvatore Palazzo con studio in Catania 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, 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 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. 499/2022 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

La società Gobid International Auction Group s.r.l. garantisce a tutti i possibili offerenti telematici un servizio di assistenza attraverso un help desk telefonico multilingue con personale di back office competente; il servizio sarà operativo tutti i giorni feriali, con orario 9:00-13:00/14:00-18:00, al numero 0737/782080; insieme ad una casella di posta elettronica riservata [assistenza@gobid.it](mailto:assistenza@gobid.it).

Catania, 03/02/2025.

Il Professionista Delegato  
Avv. Salvatore Palazzo

## 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 nonché a pena di inefficacia dell'offerta un assegno circolare non trasferibile intestato al delegato per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto (è possibile il versamento di una cauzione più alta, circostanza che verrà valutata dal delegato o dal giudice per l'individuazione della migliore offerta);

## B) OFFERTA TELEMATICA

L'offerta di acquisto telematica deve essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.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 - ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati - e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata, quindi segretata, sarà decriptata e resa leggibile al delegato non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte

L'offerente deve versare anticipatamente, a titolo di **cauzione**, una somma non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare, all'IBAN indicato nell'avviso di vendita, importo che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. \$\$numero\_ruolo\$\$ \$\$anno\_ruolo\$\$ 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 comprendendo 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/sessanta 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 degli onorari spettanti al delegato per la predisposizione del decreto di trasferimento ed il compimento delle formalità accessorie e delle relative spese, somma che il

professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione; ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fissa una nuova vendita, all'esito della quale, laddove il prezzo ricavato, unito alla cauzione confiscata, risulti inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

#### **PAGAMENTO DEL BOLLO**

L'offerta di acquisto è soggetta al pagamento del bollo (attualmente pari ad € 16,00) al cui acquisto gli offerenti dovranno provvedere, salvo esenzione ai sensi del DPR 447/2000, con diverse modalità.

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

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

La conferma dell'offerta telematica, genera il cd. "hash" (cioè una stringa alfanumerica) per il pagamento del bollo digitale.

Il mancato pagamento del bollo costituisce mera irregolarità fiscale e non comporta l'inefficacia delle offerte.

#### **AVVERTENZE**

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

#### **ASSISTENZA**

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

- assistenza per la registrazione all'area riservata della piattaforma di gestione della vendita telematica;
- supporto tecnico e informativo sulla compilazione e presentazione dell'offerta telematica per partecipare alla gara;

- il rilascio, ove richiesto dall'interessato, di dispositivi di firma digitale e di caselle PEC necessari per la presentazione dell'offerta.

### MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page> è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti

- Manuale utente per l'invio dell'offerta
- Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile
- Manuale per il pagamento telematico



Catania,



Il Professionista Delegato



