



ESENTE VENDITA
DELEGATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVOCATI ASSOCIATI VENDITE GIUDIZIARIE

Piazza Ariosto n. 13 | 95127 Catania
Tel. 095 2163386 – Segreteria: info@aaavg.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Civile di Divisione
Immobiliare endoesecutivo
n. 5638/2009 R.G.

Giudice Pres. Dott. Roberto Cordio
----- O -----

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA
SINCRONA MISTA**

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

Il sottoscritto **Avv. Riccardo Todaro**, del Foro di Catania, C.F.TDRRCR78E15G273H, PEC riccardo.todaro@pec.ordineavvocaticatania.it, nominato delegato alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. e referente della procedura giusta ordinanza emessa dal Sig. Giudice del Tribunale di Catania in data 14.04.2021 e successive autorizzazioni alla prosecuzione delle operazioni di vendita del 10.02.2022 e del 17.02.2025, emesse nel procedimento indicato in epigrafe, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **GIORNO 10 GIUGNO 2025 ore 16:00** presso la sede Avvocati Associati Vendite Giudiziarie sita in Catania, Piazza Ludovico Ariosto n. 13, piano primo, procederà alla **vendita, con modalità "sincrona mista"**, degli *infra* 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 sia su supporto analogico-cartaceo, sia con modalità telematiche a norma degli artt. 12 e 13 D.M. 32/15 tramite la piattaforma www.astetelematiche.it.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO:

Prezzo Base Asta: € 692.297,00 (Offerta minima € 519.223,00)

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: Vedi Tabella sotto riportata

Antica villa padronale rurale con annesso terreno sita in Catania, situata sulla collina di Canalicchio, avente accesso dalla Via Pietra dell'Ova n. 211, attraverso una stradella sterrata privata che immette in un ampio cortile, costituita da n. 4 corpi di fabbrica contigui e indipendenti e precisamente:

- Un monovano commerciale, posto al piano rialzato rispetto alla quota di campagna, con ampio terrazzo antistante, in stato di abbandono e in pessimo stato di manutenzione, identificato al Catasto Fabbricati del detto comune al Foglio 3, Particella 1081, Subalterno 6, Categ. A/2, Classe 5, vani 3, superficie cat. mq. 90, r.c. € 402,84.

- Un Appartamento di circa 7 vani commerciali, tre servizi, cucina, ripostigli, disimpegni e accessori, sito a piano lievemente rialzato rispetto alla quota del cortile, avente soffitto in struttura lignea parzialmente crollata, in stato di abbandono, identificato al Catasto Fabbricati del detto comune al Foglio 3, Particella 1081, Subalterno 5, Categ. A/2, Classe 5, vani 11, superficie cat. mq. 301, r.c. € 1.477,07.

- Un Appartamento di quattro vani commerciali più cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno, sito a piano terra, in stato di abbandono ed in pessimo stato di manutenzione, identificato al Catasto Fabbricati del detto comune al Foglio 3, Particella 1081, Subalterno 2, Categ. A/2, Classe 4, vani 6, superficie cat. mq. 109, r.c. € 681,72.

- Un Appartamento costituito da un piano seminterrato e da un sovrastante piano, internamente comunicanti per mezzo di una scala. Nel piano seminterrato sono ubicati un ampio vano ingresso, la cucina, il bagno e la lavanderia. Il piano superiore, corrispondente al piano terra-rialzato rispetto alla quota del cortile, è costituito da cinque vani commerciali, bagno ed ampia terrazza a livello, identificato al Catasto Fabbricati del detto comune al Foglio 3, Particella 1081, Subalterno 7, Categ. A/2, Classe 6, vani 8,5, superficie cat. mq. 226, r.c. € 1.338,91.

Oltre ad un fondo agricolo contiguo agli edifici di cui sopra, sviluppatosi per la maggior parte verso sud e ovest e in minor parte verso nord, avente superficie catastale di mq. 11.019, coltivato a varie essenze di agrumeto ma in stato di abbandono, all'interno del quale insistono un grande serbatoio irriguo circolare con attigua vasca rettangolare alla quale è abbinato un piccolo edificio fatiscente adibito a docce, quest'ultimo identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 3, Particella 1249, classe 8, consistenza 5 mq., r.c. € 22,21.

*Identificato, il fondo agricolo, al **Catasto Terreni** del Comune di Catania al Foglio 3, Particelle:*

- 1250, agrumeto, classe 3, are 02.17, r.d. € 7,00, r.a. € 2,02;*
- 1247, agrumeto, classe 3, are 14.19, r.d. € 45,80, r.a. € 13,19;*
- 1194, agrumeto, classe 3, are 52.10, r.d. € 105,48, r.a. € 48,43;*
- 1082, incolto produttivo, classe 2, are 01.57, r.d. € 0,02, r.a. € 0,01;*
- 1083, incolto produttivo, classe 2, are 00.52, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01;*
- 1158, agrumeto, classe 2, are 01.73, r.d. € 6,76, r.a. € 1,97;*
- 1079, agrumeto, classe 3, are 12.80, r.d. € 25,91, r.a. € 11,90;*
- 1160, agrumeto, classe 2, are 00.50, r.d. € 1,41, r.a. € 0,57;*
- 107, agrumeto, classe 3, are 15.09, r.d. € 30,55, r.a. € 14,03;*
- 258, chiusa, classe 2, are 06.92, r.d. € 5,54, r.a. € 2,50;*
- 106, Fabbricato Rurale, are 01.73;*
- 260, fico d'india, classe 2, are 00.80, r.d. € 0,43, r.a. € 0,29;*

PRECISAZIONI E NOTIZIE URBANISTICHE E CATASTALI:

Quanto alla situazione urbanistica e alla regolarità edilizia, così come risulta dalla relazione di stima (perizia) resa nel presente giudizio dall'Esperto Ing. Alessandro Battiato (di seguito Tecnico) in data 27.02.2017, emerge quanto segue:

Con riferimento all'intero edificio, lo stesso risale a data anteriore al 1967.

Quanto ai terreni (e all'area in cui l'edificio insiste), ricadono parte in zona "vincolo assoluto" (fascia di rispetto stradale), parte in "sede stradale" di P.R.G., parte in "verde rurale" e parte in zona "verde pubblico". La sede stradale di P.R.G. e la relativa fascia di rispetto stradale previsti nel P.R.G. degli anni '60 interessavano direttamente gran parte dell'edificio e gran parte del terreno pignorati, ma tale strada non è mai stata eseguita, i relativi vincoli urbanistici sono ormai scaduti e le previsioni del P.R.G. in itinere, ma non ancora adottato, non prevedono più la costruzione di tale strada essendone ormai superata l'esigenza dall'avvenuta costruzione dell'attuale rete viaria alternativa. Per cui è ragionevole ritenere che i beni oggetto di valutazione debbano considerarsi non più soggetti a vincoli preordinati all'esproprio.

Detti beni, tuttavia, sono integralmente assoggettati sia al vincolo paesaggistico sia a quello archeologico, come è stato accertato dal Tecnico presso la Soprintendenza per i beni culturali e ambientali di Catania. Tali vincoli, stando a quanto ritenuto dal Tecnico, anche a seguito della delibera del C.C. del Comune di Catania n° 14 del 26.05.2015, non precludono eventuali modifiche all'edificio oggetto di valutazione.

Il Tecnico inoltre segnala che le tettoie di recente costruzione realizzate a servizio dell'u.i. identificata con la particella 1081 Sub 7, nello stato attuale, risultano **abusive** perché prive di autorizzazione urbanistica e del competente Genio Civile e, quindi, vanno demolite e l'edificio va ripulito e bonificato di tutti i rifiuti e la vegetazione spontanea in esso presenti.

DISPONIBILITÀ DI QUANTO POSTO IN VENDITA e PRECISAZIONI:

Parte del compendio risulta occupato dall'ex coniuge di uno dei comproprietari senza titolo opponibile come da ultimo ribadito dal G.I. in ordinanza del 17.02.2025, la quale ha richiamato le precedenti ordinanze del 09.08.2019 e del 02.08.2023.

Quanto posto in vendita è **VISIONABILE** previa richiesta scritta al custode giudiziario Avv. Riccardo Todaro, da avanzarsi per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.) raggiungibile all'indirizzo internet <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.

Poiché parte dei fabbricati posti in vendita risultano disabitati da diversi anni e presentavano, già al momento della stima, precarie condizioni di manutenzione, si avvisano i potenziali interessati i luoghi si presentano, oggi, in stato di degrado più avanzato rispetto a quello descritto e fotografato in perizia dall'esperto stimatore.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Su disposizione del Giudice Istruttore, viene portata a conoscenza dei potenziali acquirenti l'esistenza di taluni aspetti di particolare rilevanza insorti nel corso del presente giudizio endoesecutivo, originato dalla procedura esecutiva immobiliare r.g.n. 178/2004 cui è riunita la 213/2004, che si ritiene debbano essere attentamente valutati dagli interessati prima di partecipare all'asta giudiziaria.

Con scrittura privata del 03.06.1999 diverse parti, e tra queste anche gli attuali comproprietari dei beni coinvolti nel giudizio endoesecutivo oggi posti in vendita, procedevano alla transazione della lite insorta tra di esse ed alla divisione di molteplici beni immobili, assegnandoseli secondo determinate quote.

La quota contrassegnata con il numero "4" veniva attribuita in favore dei condividenti parti del presente giudizio endoesecutivo e comprende i beni oggi posti in vendita (eccetto taluni sui quali v'è stata rinuncia da parte dei creditori).

Tale scrittura privata veniva ritenuta valida dalla Sentenza n. 2487/2002 emessa dal Tribunale di Catania Sezione III Civile in data 28.06.2002 (acquistando così valore di accertamento giudiziale), con la quale si dichiarava cessata la materia del contendere.

Detta sentenza è stata trascritta in data 27.11.2002 al n. 33369 del Reg. Particolare e, conseguentemente e tramite essa, anche la scrittura privata di transazione e divisione del 1999, che costituisce titolo di provenienza dei beni oggi posti in vendita.

La validità della più volte richiamata scrittura privata del 1999 è però attualmente *sub iudice* a seguito di azione promossa da taluni dei condividenti e finalizzata a far dichiarare l'inefficacia della stessa, per avveramento della condizione risolutiva ivi contenuta.

La Corte di Cassazione, con Ordinanza n. 25491/2021 del 23.03.2021, accogliendo il ricorso di taluni dei condividenti, cassava infatti la Sentenza n. 462/2016 emessa dalla Corte d'Appello di Catania il 18.03.2016, rimettendo la causa al Giudice del rinvio, in altra composizione.

I condividenti hanno riassunto il giudizio innanzi alla Corte d'Appello di Catania, del quale non si conosce ancora l'esito, nell'ambito del quale si statuirà in merito alla efficacia o meno della scrittura privata.

Qualora la vicenda giudiziaria in corso dovesse concludersi con esito favorevole per i condividenti-appellanti, e la scrittura privata del 1999 dovesse dunque ritenersi priva di efficacia per l'avveramento della condizione risolutiva, ne deriverebbe un mutamento dell'attuale assetto proprietario.

Conseguenza della diversa titolarità dei beni venduti ad asta (posto che altre conseguenze sono del tutto irrilevanti per i potenziali acquirenti) è l'allargamento dei soggetti necessariamente coinvolti nel giudizio di divisione endoesecutivo (tutti comunque chiamati a parteciparvi).

A tal proposito si segnala che la domanda (ordinanza) introduttiva del giudizio divisionale risulta trascritta

solo contro una parte di tali soggetti e, inoltre, la domanda giudiziale di impugnazione della scrittura privata del 1999 è stata trascritta in data anteriore alla trascrizione della domanda di divisione endoesecutiva.

Potrebbe, conclusivamente, porsi un problema di continuità delle trascrizioni che, si ritiene comunque assicurata, con l'emissione di un decreto di trasferimento nel quale si darà atto dei vari passaggi e della circostanza che la scrittura di divisione del 1999 formò oggetto di un giudizio che si è trascinato negli anni.

IBAN CONTO CORRENTE INTESTATO A "GIUDIZIO DI DIVISIONE ENDOESECUATIVA N.5638/2009"

IT4810503616900CC0451300385

CAUSALE BONIFICO CAUZIONE:

(solo in caso di presentazione telematica dell'offerta)

"GIUDIZIO DIVISIONALE N. 5638/2009, 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.

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.

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.astetelematiche.it e 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 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 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. 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586.20141;
- email: assistenza@astetelematiche.it.

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

Catania, 06.03.2025

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 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 con

indicazione del numero della procedura esecutiva 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.ite si intende **depositata** solo nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di PEC del Ministero della Giustizia

Il deposito deve avvenire entro le **ore 13.00** del giorno antecedente la data prevista per l'esame delle offerte, pertanto, entro tale data ed orario dovrà essere stata generata la ricevuta di avvenuta consegna dell'offerta telematica.

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

L'offerta, a pena d'inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente - ovvero 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. _____ / anno _____ R.G.E., cauzione ed acconto spese**" (*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 minorenni, 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 (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 minorenni, 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** 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 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, 06.03.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Riccardo Todaro